

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Niels Andersens Vej 86, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.450.000

Sagsnr.: 19990000829
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 25.10.2024



Beskrivelse:

Stor og rummelig et-plans villa med en fantastisk brugbar kælder.

Huset på Niels Andersens Vej 86 imponerer med en planløsning, der er særdeles gennemtænkt og veludført. Huset er bygget op med børne-afdeling med egen indgang i den ene ende af huset og master-bedroom med walk-in og direkte adgang til badeværelse i den anden. Derudover lægger kælderen op til en drøm af en teenage-etage. Det er i hele taget et hus, hvor der er plads til store som små.

Husets arkitektoniske snit byder på et stort køkken-almrum i husets hjerte, hvor loftshøjden er løftet og skaber et fantastisk rum med plads og luft. To stuer ligger i hver sin forlængelse, hvor den ene af dem deles af en indbygget brændeovn med kig fra begge sider. Gårdhaven med sine adgangsforhold fra stuer og køkken føles som en tredje stue og er omkranset af en flot mur, der skaber læ og hygge. De store centrerede leverum ligger perfekt sydvendt og danner et åbent og levende flow med masser af lys og plads til gæster.

Børneafdelingen er ligeså gennemtænkt med sin egen stue, der elegant har skabe placeret, der danner en entre fra sin egen private indgang. De to værelser med indbyggede skabe entreres på hver sin side af brusebadeværelset og med præcis samme størrelse, er diskussionen om værelsesfordeling i denne ende af huset elegant undgået.

Husets entre har gæstebadeværelse og nedgang til kælderen, der byder disponible muligheder i lange baner. Alt er lækkert og veludført med praktiske klinker og egen indgang.

Huset er flot istandsat med nye gulve overalt, nye vinduer og ny el. Det flade tag er belagt med solceller, der giver et solidt tilskud til forbruget, uanset om det er indenfor eller ude på landevejene, når el-bilen skal oplades. Solcellerne er inklusiv batteri og leverer ca. 75% af det årlige elforbrug. Ankomsten til huset forkæles af en dobbelt overdækket carport og en gang langs huset, der elegant oplyses af Louis Poulsen-lamper.

Beskrivelsen fortsættes på næste side.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristian Lützu

Adresse: Niels Andersens Vej 86, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.450.000

Sagsnr.: 19990000829
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 25.10.2024

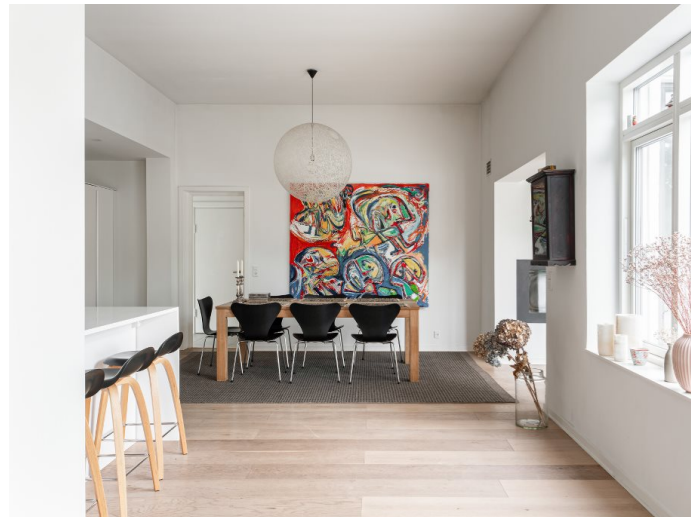
Området er som skabt til livet med børn i alle aldre med Gentofte og Kildegård Skole og Aurehøj Gymnasium lige om hjørnet. Med både tennisklub, rideskoler og Kildeskovshallen i tryk cykelafstand er der frit valg på alle hylder, når det kommer til fritidsaktiviteterne. Gentoftegade er et spytklat væk og byder på gode indkøbsmuligheder, byens bedste slagter, bager, Joe and the Juice og den hyggeligste vinbar.

Niels Andersens Vej ligger med cykelafstand til byen og en nem og hurtig adgang til de store indfaldsveje. Beliggenheden med sit eget levende lokalområde lige uden for byen, skaber de bedste betingelser for den store aktive børnefamilie, der ønsker et super disponeret og vedligeholdelsesoptimeret hus med plads til hele flokken.

Adresse: Niels Andersens Vej 86, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.450.000

Sagsnr.: 19990000829
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 25.10.2024



Adresse: Niels Andersens Vej 86, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.450.000

Sagsnr.: 19990000829
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 25.10.2024



Adresse: Niels Andersens Vej 86, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.450.000

Sagsnr.: 19990000829
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 25.10.2024



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Adresse: Niels Andersens Vej 86, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.450.000

Sagsnr.: 19990000829
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 25.10.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gentofte
Matr.nr.: 10lc Gentofte
BFE-nr.: 2003123
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 12.985.000,00
Grundværdi: 7.151.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.388.000,00
Grundlag for grundskyld: 5.720.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	800 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	188 m ²
Kælderareal:	95 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.4.1909 Dok om påtaleret
13.1.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
30.5.1923 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt
24.9.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Adresse: Niels Andersens Vej 86, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.450.000

Sagsnr.: 19990000829
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 25.10.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.300,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Separatkloakering

Gentofte kommune har vedtaget at der skal separatkloakeres. Fremtidige udgifter forbundet hermed er sælger uvedkommende.

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt

Der findes 1 stk. brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Bevaringsværdig

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 5 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår.

Adresse: Niels Andersens Vej 86, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.450.000Sagsnr.: 19990000829
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 25.10.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 63.552,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 29.176,00	kr. 12.450.000,00
Husforsikring	kr. 8.000,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie
Renovation anslået	kr. 4.000,00	kr. 25.000,00
Røtebekæmpelse anslået	kr. 150,00	Tinglysningsafgift skøde
		kr. 76.550,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 104.878,00	I alt
		kr. 12.551.550,00
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 625.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 69.044 md./ 828.524 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 56.044 md./ 672.532 år v/ 24,57 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.10.2024. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/1 - 1/7. **Forbehold:**

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Niels Andersens Vej 86, 2900 Hellerup
Kontantpris: kr. 12.450.000

Sagsnr.: 19990000829
Ejerudgift/md.: kr. 8.740

Dato: 25.10.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen: